



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 2 listopada 2020 r.

Poz. 4070

Elektronicznie podpisany przez:

Marcin Jacek Zaborniak

Data: 02.11.2020 14:17:39



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.277.2020 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 15 października 2020 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20, art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4, art. 17 pkt 5, art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) i § 12 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr 267/XXII/2020 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 11 września 2020r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Nowej w Lubaczowie

Uzasadnienie

W dniu 16 września 2020r. Wojewoda Podkarpacki otrzymał uchwałę Rady Miejskiej Nr 267/XXII/2020 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Nowej w Lubaczowie.

W podstawie prawnej uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) zwanej dalej „ustawą” plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Stosownie zaś do art. 27 ustawy zmiana planu następuje w takim samym trybie, w jakim jest on uchwalony.

Należy podkreślić, iż w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w przypadku jego zmiany rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w ustawie oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) zwanego dalej „rozporządzeniem”.

Pojęcie „zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” interpretowane jest przez sądownictwo administracyjne jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

Z kolei, jak wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne, pojęcie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego, poczynając od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na uchwaleniu planu. Tryb ten został uregulowany w przepisach art. 14 ust. 1 i art. 17 ustawy.

Istotne naruszenie zasad sporządzania planu lub istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części w myśl art. 28 ustawy.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr 267/XXII/2020 Rady Miejskiej w Lubaczowie została podjęta z istotnym naruszeniem zarówno zasad jak i trybu sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w planie miejscowym określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Przepis art. 36 ust. 4 ustawy przewiduje, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Z powołanych wyżej przepisów wynika wniosek o obligatoryjności określenia stawek procentowych w taki sposób, który pozwoliłby na ustalenie opłaty. Nieokreślenie ww. stawki procentowej opłaty planistycznej czyniłoby bezprzedmiotowym zapis ustawy mówiący o obowiązku decyzyjnego ustalenia tej opłaty w razie powstania sytuacji opisanej w art. 36 ust. 4 ustawy i oznaczałoby niedopuszczalne odgórne „zwolnienie” pewnej grupy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z ustawowego obowiązku uiszczenia renty planistycznej w razie zaistnienia przesłanek ustawowych. Zdaniem Wojewody do kompetencji rady gminy nie należy ocena, czy ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości. Kwestia wzrostu wartości nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego), dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej (patrz wyrok NSA z dnia 9 lutego 2018r. sygn. akt II OSK 1469/17). W tym miejscu należy zaznaczyć, że w orzecznictwie sądów administracyjnych ukształtowany jest pogląd o niedopuszczalności określenia zerowej stawki, które to stanowisko organ nadzoru w pełni podziela. Zdaniem Wojewody powyższy pogląd można zastosować do sytuacji, w której rada pominęła przedmiotową stawkę.

W ocenie organu nadzoru wyjaśnienia Burmistrza zawarte w piśmie z dnia 6 października 2020r. dotyczące stawki procentowej są niezasadne, gdyż ustalona w § 5 ust. 1 uchwały zmienianej (Nr 264/XXXVII/98) stawka procentowa dla nieruchomości w granicach planu, uściślona została w ust. 2 uchwały zmienianej, z którego jednoznacznie wynika, iż wzrost wartości nieruchomości dotyczy wyłącznie obszarów oznaczonych symbolami 1MNj i 3MNj (tereny zabudowy jednorodzinnej).

Nieokreślenie w przedmiotowej uchwale stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy.

Ponadto w dokumentacji planistycznej przedłożonej organowi nadzoru brak jest prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, co stanowi istotne naruszenie art. 17 pkt 5 ustawy. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepis art. 17 ustawy określa szczegółowy tryb sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jego zmiany) i nakłada na wójta gminy szereg obowiązków po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, w tym m.in. w pkt 5 – sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany planu, z uwzględnieniem art. 36. Z kolei rozporządzenie określa wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu odnoszących się do części tekstowej i graficznej planu. Zgodnie z § 12 pkt 8 rozporządzenia wykonanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy, dokumentuje się poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych, składającej się z prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym należy uznać, iż w toku procedury planistycznej przy podejmowaniu uchwały Nr 267/XXII/122/2020 Rady Miejskiej w Lubaczowie doszło do istotnego naruszenia trybu sporządzania zmiany planu.

Przedłożone przez Burmistrza wyjaśnienia, iż brak opracowania prognozy jest spowodowany uzupełnieniem istniejącej zabudowy o zabudowę usługowo-mieszkaniową i nie wywołuje skutków finansowych dla budżetu Miasta Lubaczowa, nie zostały uwzględnione, gdyż – zdaniem organu nadzoru - nie mają oparcia w przepisach prawa.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, iż Rada Miejska w Lubaczowie, podejmując uchwałę Nr 267/XXII/2020 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Nowej w Lubaczowie, nie wykonała nałożonych na nią obowiązków ustawowych w zakresie procedury sporządzenia planu, co stanowi istotne naruszenie obowiązujących przepisów prawa, a to w szczególności art. 20, art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4, art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które to naruszenia w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 ustawy skutkują stwierdzeniem jej nieważności w całości.

Z tych też względów orzeczono jak w sentencji.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO
Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru

Małgorzata Wąsacz